

Öffentliche Bekanntmachung

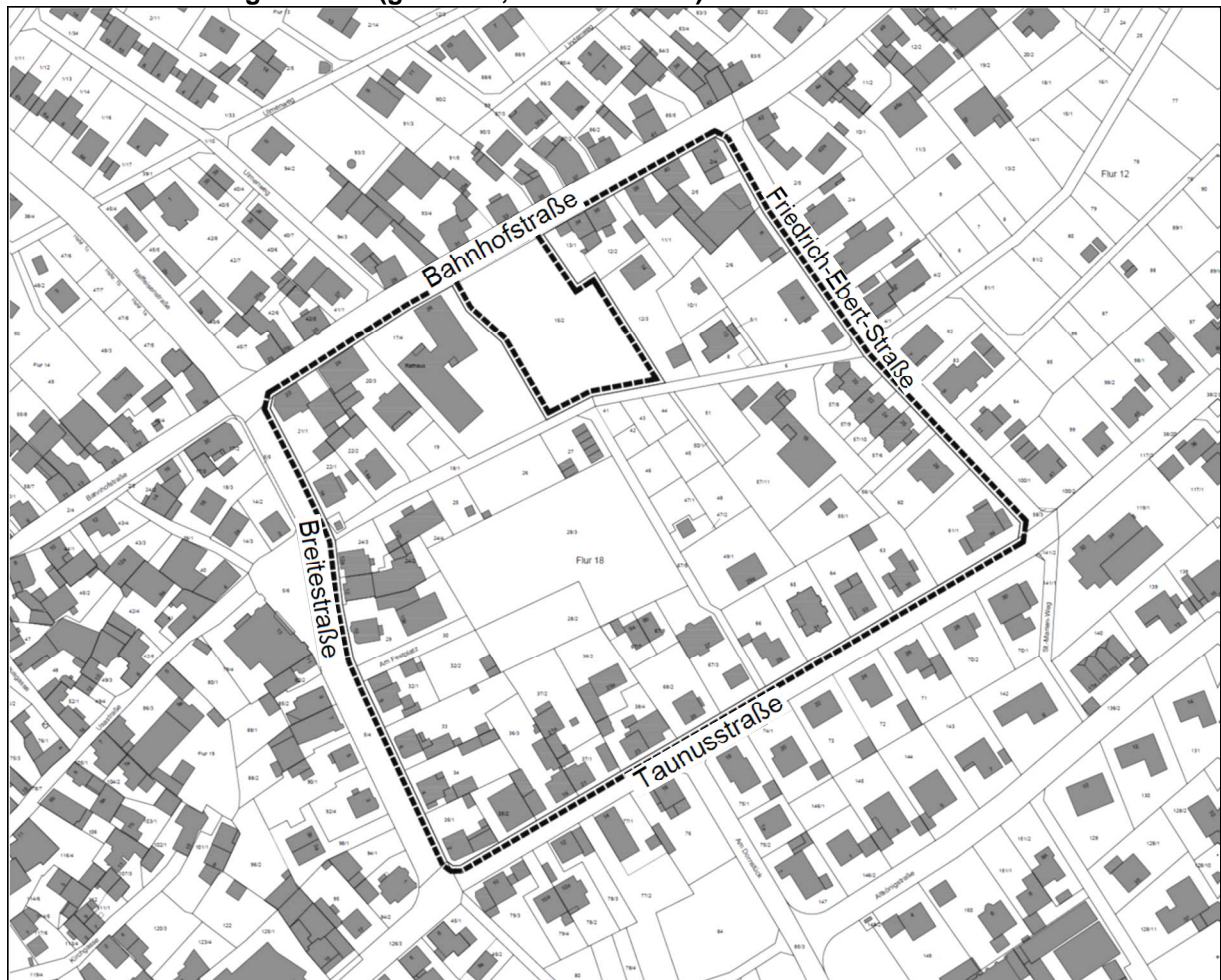
Bauleitplanung der Stadt Neu-Anspach, Stadtteil Anspach

Bebauungsplan „Bahnhofstraße / Breitestraße / Taunusstraße“ – Teilbereich Süd

Bekanntmachung der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Neu-Anspach hat in ihrer Sitzung am 07.02.2017 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Bahnhofstraße / Breitestraße / Taunusstraße“ beschlossen. Gleichzeitig wurde beschlossen, den Vollzug des Aufstellungsbeschlusses zunächst nur auf den südlichen Bereich des Plangebietes begrenzt durch die Bahnhofstraße, die Breitestraße, die Taunusstraße und die Friedrich-Ebert-Straße zu beschränken. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Bahnhofstraße / Breitestraße / Taunusstraße“ – Teilbereich Süd umfasst somit zunächst in der Gemarkung Anspach, Flur 18, die Flurstücke innerhalb des durch die Bahnhofstraße im Norden, die Breitestraße im Westen, die Taunusstraße im Süden und die Friedrich-Ebert-Straße im Osten begrenzten Bereiches mit Ausnahme des Flurstückes 15/2 (Anwesen Bahnhofstraße 30). Die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches kann der nachfolgenden Übersichtskarte entnommen werden.

Räumlicher Geltungsbereich (genordet, ohne Maßstab)



Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Bahnhofstraße / Breitestraße / Taunusstraße“ – Teilbereich Süd sollen die Festsetzungen des Bebauungsplanes „Grundpfad“ von 1988 einschließlich der 2. Änderung von 1991, der 4. Änderung von 1998, der 5. Änderung von 2001, der 6. Änderung von 2003,

der 7. Änderung von 2009, der 8. Änderung von 2010, der 9. Änderung von 2013 und des Bebauungsplanes „Am Festplatz“ von 2015 an die aktuelle Bebauungs- und Nutzungsstruktur angepasst und Festsetzungen zur Wahrung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung getroffen werden. Neben einer Anpassung der bisherigen Festsetzungen insbesondere zur Art der baulichen Nutzung sowie zu den überbaubaren Grundstücksflächen umfasst dies auch die planerische Zusammenführung der verschiedenen, für den Bereich des Plangebietes mittlerweile bestehenden Bebauungspläne und somit die Schaffung eindeutiger planungsrechtlicher Rahmenbedingungen. Den innerhalb des Besonderen Wohngebietes auf dem Flurstück 51 (Flur 18) zulässigen Eingriffen in Natur und Landschaft werden darüber hinaus durch textliche Festsetzung entsprechende Ökopunkte aus der Ökokonto-Maßnahme „Umwandlung Fichtenbestände in Auwald: Petersborn“ in der Gemarkung Hausen-Arnsbach, Flur 2, Flurstück 1/2, zugeordnet.

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Neu-Anspach hat in ihrer Sitzung am 19.12.2017 die Offenlegung des Bebauungsplan-Entwurfs beschlossen. Der Entwurf des Bebauungsplanes einschließlich zugehöriger Begründung und des nach Maßgabe der Anlage 1 zum Baugesetzbuch und den Umweltschutzgütern i.S.d. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB gegliederten Umweltberichtes mit integriertem landschaftspflegerischen Planungsbeitrag sowie die im bisherigen Verfahren eingegangenen umweltrelevanten Stellungnahmen liegen in der Zeit von

Montag, dem 22.01.2018 bis einschließlich Mittwoch, dem 28.02.2018

in der Stadtverwaltung Neu-Anspach, Stadtteil Anspach, Bahnhofstraße 26, Zimmer E 09 (Erdgeschoss – bitte bei Leistungsbereich Bauen, Wohnen und Umwelt klingeln), während der üblichen Dienststunden der Verwaltung

montags bis donnerstags **von 07:30 Uhr – 15:30 Uhr**
freitags **von 07:30 Uhr – 12:00 Uhr**
oder nach Vereinbarung

öffentlich aus. Während der Auslegungsfrist können von jedermann Anregungen zu den Planungen schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden. Die Planungsunterlagen können auch auf unserer Homepage www.neu-anspach.de unter der **Rubrik Wirtschaft und Bauen, Bebauungspläne im Aufstellungsverfahren**, eingesehen und heruntergeladen werden. Es wird darauf hingewiesen, dass gemäß § 4a Abs. 6 BauGB nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können.

Folgende Arten umweltbezogener Informationen liegen vor:

Umweltbericht mit integriertem landschaftspflegerischem Planungsbeitrag: Der Umweltbericht beinhaltet die Ergebnisse der Umweltprüfung und folgt in seinem Aufbau der Anlage 1 zum Baugesetzbuch. Der Umweltbericht umfasst eine Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele der Planung und den in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Zielen des Umweltschutzes sowie Ausführungen zu möglichen Emissionen, Abfällen und Abwässern, Umweltrisiken, Kumulierung mit Auswirkungen von anderen Vorhaben, Auswirkungen auf das Klima einschließlich der Anfälligkeit der Planung gegenüber den Klimawandelfolgen, eingesetzten Techniken und Stoffen, erneuerbaren Energien und zur Nutzung von Energie sowie zum Umgang mit Grund und Boden. Hinzu kommt eine Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen erheblichen bau-, anlage- und betriebsbedingten Umweltauswirkungen einschließlich der Maßnahmen zu ihrer Vermeidung, Verhinderung, Verringerung bzw. ihrem Ausgleich und geplanter Überwachungsmaßnahmen. Die Betrachtung der umweltrelevanten Schutzgüter umfasst dabei:

- Boden und Wasser: Klassifizierung des anstehenden Bodens (starke anthropogene Überprägung) und Hinweis, dass detaillierte Angaben hinsichtlich Bodenfunktionserfüllungsgrad, Ertragspotenzial und Bodenart überwiegend nicht vorliegen. Teilweise jedoch mittlerer

Bodenfunktionserfüllungsgrad und hohes Ertragspotenzial. Insgesamt hohe Erosionsanfälligkeit. Eingriffsbewertung und Auflistung von eingriffsminimierenden Maßnahmen. Hinweis, dass das Plangebiet nicht innerhalb eines Trinkwasserschutzgebietes liegt und sich im Plangebiet keine oberirdischen Gewässer befinden, jedoch entlang des Grundpfades verdolt die Usa verläuft.

- Klima und Luft: Bei Umsetzung der Planung ist mit keinen wesentlichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Klima zu rechnen. Ein ausgeprägter Kaltabfluss im Plangebiet ist nicht zu erwarten; minimale kleinklimatische Auswirkungen werden sich auf das Plangebiet selbst beschränken. Hinweise zur Eingriffsminimierung.
- Tiere, Pflanzen und Biologische Vielfalt: Beschreibung der im Plangebiet vorhandenen Biotop- und Nutzungsstrukturen. Feststellung, dass diese aus naturschutzfachlicher Sicht eine geringe bis höchstens mittlere Wertigkeit besitzen und aus naturschutzfachlicher Sicht keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen durch die Planung zu erwarten sind, da hochwertige Bereiche im Bestand gesichert werden. Zusammenfassung bereits erfolgter faunistischer Erhebungen und artenschutzrechtlicher Bewertungen und Benennung von Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen. Nachteilige Wirkungen auf die biologische Vielfalt sind nicht zu erwarten.
- Landschaft: Bei Umsetzung der Planung sind keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft zu erwarten.
- Natura-2000-Gebiete: Nachteilige Auswirkungen auf die Erhaltungsziele des nächstgelegenen FFH-Gebietes „Erlenbach zwischen Neu-Anspach und Nieder-Erlenbach“ sind aufgrund der räumlichen Entfernung nicht zu erwarten.
- Mensch, Gesundheit und Bevölkerung: Nachteilige Auswirkungen auf die Wohnnutzungen innerhalb und außerhalb des Plangebietes sind nicht zu erwarten. Durch Umwidmung eines wohnungsfernen Hausgartens allenfalls leichte Einschränkung der Erholungseignung im privaten Bereich.
- Kultur- und sonstige Sachgüter, Kulturelles Erbe: Hinweis auf gesetzliche Regelungen zum Umgang mit Bodendenkmalen.
- Gebiete zur Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität: Feststellung, dass die Bebauung keine besonderen, für die Luftqualität entsprechender Gebiete relevanten Emissionen zur Folge haben und die Planung zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen hinsichtlich der bestehenden und zu erhaltenden bestmöglichen Luftqualität führen wird.

Hinzu kommt eine Eingriffs- und Ausgleichsplanung (Eingriffsregelung), die den durch die Planung vorbereiteten Eingriff in Natur und Landschaft bewertet und den Kompensationsbedarf ermittelt sowie Regelungen zur Eingriffskompensation (Zuordnung von Ökopunkten) umfasst. Ferner umfasst der Umweltbericht eine Übersicht der voraussichtlichen Entwicklung des Umweltzustands bei Nicht-Durchführung der Planung, Angaben zu den in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten und den wesentlichen Gründen für die getroffene Wahl, eine Beschreibung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die betrachteten Umweltschutzgüter, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, Ausführungen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring) und eine allgemeinverständliche Zusammenfassung.

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sind folgende umweltrelevante Stellungnahmen eingegangen:

- Abwasserverband Oberes Usatal (20.10.2017): Hinweise zur übergeordneten Entwässerung und dass der Bebauungsplan durch die Umwidmung der Art der baulichen Nutzung keine wesentliche Erhöhung der Schmutzfracht und des Schmutzwasseranfalls verursachen wird. Feststellung, dass das Plangebiet keine wesentlichen Auswirkungen auf das bestehende Entwässerungssystem haben wird.

- Fraport AG (28.09.2017): Hinweis, dass das Plangebiet außerhalb des Lärmschutzbereichs für den Verkehrsflughafen Frankfurt Main liegt.
- hessenArchäologie (12.10.2017): Aus Sicht der Bodendenkmalpflege keine Bedenken oder Änderungswünsche.
- Kreisausschuss des Hochtaunuskreises (26.10.2017): Hinweis, dass öffentliche Belange der Landwirtschaft von der Planung derzeit nicht berührt werden. Hinweis, dass zur Regelung des erforderlichen Ausgleichs für neu vorbereitete Eingriffe in Natur und Landschaft keine landwirtschaftlichen Flächen in Anspruch genommen werden sollten. Hinweise zum Umweltbericht und zur Eingriffsregelung sowie zur Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung. Hinweise und Anregungen zur Begrünung der Baugrundstücke sowie zur Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Belange und Anforderungen im Zuge früherer Bauleitplanverfahren. Hinweise und Anregungen zum Erhalt und zur Neupflanzung von Bäumen und Sträuchern. Anregung zum Verzicht auf die Verwendung von Unkrautschutzfolien. Anregung zu Fassadenbegrünungen und Anbringung von Nisthilfen für Vögel und Fledermäuse. Hinweis auf fünf Altstandorte im Plangebiet.
- Regierungspräsidium Darmstadt (27.10.2017): Natur- oder Landschaftsschutzgebiete sowie Natura-2000-Gebiete nicht betroffen. Hinweis auf fünf Altstandorte im Plangebiet und auf die entsprechenden Einträge in der hessischen Altflächendatei mit dem Ergebnis, dass Belastungen oder Verunreinigungen des Bodens bisher nicht bekannt sind. Hinweis, dass sich im Plangebiet die verdolte Usa befindet sowie Hinweise auf die grundsätzlichen wasserrechtlichen Regelungen zur Renaturierung. Hinweis, dass dem Vorhaben aus Sicht der Bergaufsicht keine Sachverhalte entgegenstehen.
- Regierungspräsidium Darmstadt, Kampfmittelräumdienst (12.10.2017): Hinweis, dass eine Auswertung vorliegender Luftbilder keinen begründeten Verdacht ergeben hat, dass im Plangebiet mit dem Auffinden von Bombenblindgängern zu rechnen ist und eine systematische Flächenabsuche daher nicht erforderlich ist.
- Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit mit Hinweisen zur Nachverdichtung und Zunahme der Versiegelung, zum Rückgang an Grünflächen sowie zur weiteren Zunahme des Verkehrsaufkommens innerhalb und im Umfeld des Plangebietes.

Es wird darauf hingewiesen, dass gemäß § 4b BauGB ein Planungsbüro mit der Durchführung des Verfahrens beauftragt wurde.

Neu-Anspach, 08.01.2018

DER MAGISTRAT

Thomas Pauli
Bürgermeister